



**ANÁLISIS COMPARATIVO EN LOS EFECTOS TRIBUTARIOS EN LA
VENTA DE INMUEBLES NUEVOS Y USADOS**

Ventajas En La Compra Y Venta De Bienes Raíces

Parte II

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGISTER EN TRIBUTACION**

**Alumna: Marleny Caballero Torres
Profesor guía: Gonzalo Polanco Zamora**

Santiago, Marzo 2017

Dedicatoria

A Dios.

Por habernos permitido llegar hasta este punto y habernos dado salud para lograr nuestros objetivos, además de su infinita bondad y amor.

Mariana

A mis padres.

Por los ejemplos de perseverancia y constancia que los caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor.

A mi pareja

Por el apoyo incondicional en este proceso y por la fuerza entregada.

Marleny

A mis padres.

A Uds. Fuente de inspiración, son mi ejemplo de amor, constancia, superación, sacrificios y profesionalismo, gracias por cada enseñanza y cada valor sembrado, este logro también es de ustedes.

A ti Hijo

A ti amado Héctor Eduardo mi luz, sin ti no lo hubiese logrado siendo tan pequeño e inocente fuiste mi apoyo, mi compañía, mi fuerza, sacrifique momentos de estar juntos para poder alcanzar esta meta, que pudo verse inalcanzable y que jamás tuvo un panorama fácil dos años de estudios, un país nuevo, leyes no conocidas, pero lo logramos juntos como siempre te decía somos un equipo, solo espero te sirva de ejemplo en tu vida y sepas que nunca existe la palabra fracaso, nada es imposible si te lo propones con esfuerzo, constancia y tenacidad y que recuerdes siempre que los límites no existen sino solo en la mente.

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Abreviaturas.....	4
2. Desarrollo del contenido.....	5
b) Venta de bienes raíces nuevos.....	5
c) Hechos gravados especiales.....	15
d) Conclusiones.....	24
e) Bibliografía.....	25
3. Anexos.....	26
a) Anexo 1: venta de bienes raíces usados.....	26
b) Anexo 2: venta de bienes raíces nuevos.....	28

Abreviaturas

A, AA	autor, autores
Abrev.	Abreviación
art.	artículo de norma
Bs. o bs.	Bienes
CC. o cc.	Código Civil
CT. o ct.	Código Tributario
def.	Definición
Dep.	Departamento
ej.	Ejemplo
etc.	Etcétera
Inc. o inc.	Inciso
Imp. o imp.	Impuesto
IPC.	Índice de Precios al Consumidor
núm. o N.º o N.	Número
s.a.	Sociedad Anónima
SII	Servicio de Impuestos internos
Sig.	siguiente, siguientes,
Vta. o vta.	Venta

2. Desarrollo del contenido

b) Venta de Bienes raíces nuevos al consumidor final

Para poder determinar el desarrollar la venta de bienes raíces nuevos debemos tener clara la normativa que rige a estos inmuebles, a continuación, el artículo y los incisos que lo explican:

- **Inc. 2º, art 17 decreto ley 825:** *“Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del Valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al Valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el Valor de adquisición del terreno en el Valor total del contrato¹. Para estos efectos, deberá reajustarse el Valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del Valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N.º 17.235², salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el Valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente.*

¹ Modificación introducida por ley 20.899, rige a contar del 01.01.2016.

² Ley Sobre Impuesto territorial.

- **Inc. 3° y 4°, art 17 decreto ley 825:** “No obstante, en reemplazo del Valor de adquisición del terreno podrá rebajar el avalúo fiscal de este, o la proporción que corresponda, cuando el terreno se encuentre incluido en la operación.

Para estos efectos, el contribuyente podrá solicitar una nueva tasación, la cual se sujetará a las normas de la ley N.º 17.235, sin perjuicio de la vigencia que tenga el nuevo avalúo para los efectos del Impuesto Territorial, pero deberán excluirse las construcciones que den derecho a crédito fiscal. El Servicio fijará mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación.”

- **Inc. 6°, art 17 decreto ley 825:** “En las facturas que deban emitirse por los pagos que se efectúen en cumplimiento de alguno de los contratos señalados en el inciso segundo de este artículo, deberá indicarse separadamente el Valor del terreno determinado de acuerdo con las normas precedentes, en la forma pactada a la fecha de celebrarse el contrato de venta o de arriendo con opción de compra del inmueble. Cuando no exista esta constancia en el contrato de venta³, se presumirá que en cada uno de los pagos correspondientes se comprenderá parte del Valor del terreno en la misma proporción que se determine respecto del total del precio de la operación a la fecha del contrato.”
- **Inc. final, art 17 decreto ley 825:** “En los contratos de venta o de arriendo con opción de compra de un bien inmueble⁴, ya sea que el terreno se transfiera o se considere en la misma operación o no, y en los contratos generales de construcción, gravados por esta ley, el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario

³ Modificación introducida por ley 20.899, rige a contar del 01.01.2016.

⁴ Modificación introducida por ley 20.899, rige a contar del 01.01.2016.

cuando el Valor de enajenación del terreno sea notoriamente superior al Valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva, como asimismo, cuando el Valor de la construcción sea notoriamente inferior a las de igual naturaleza considerando el costo incurrido y los precios de otras construcciones similares. La diferencia de Valor que se determine entre el de la enajenación y el fijado por el Servicio de Impuestos Internos quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación y giro que se realicen con motivo de la aplicación del citado artículo 64 del Código Tributario, podrá reclamarse en la forma y en los plazos que esta disposición señala y de acuerdo con los procedimientos que indica.”

Determinación de la Base imponible:

- 1) Base imponible: al Valor de cada cuota incluida en el contrato menos la parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación
- 2) El contribuyente debe presentar las tablas de desarrollo que muestren en forma clara, entre otros antecedentes, el monto de la cuota y el interés o utilidad correspondiente a cada una.
- 3) Este Servicio podrá tasar de acuerdo al Art. 64° del CT cuando el monto de dicha utilidad o interés sea notoriamente superior al Valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza
- 4) Cuando la rebaja de la base imponible genere que no haya Impuesto a pagar, no cambia la naturaleza gravada de la operación.
- 5) Se sustituye la frase “promesas de venta de bienes corporales inmuebles”, por la expresión “de arriendo con opción de compra”,
- 6) Promesas no constituyen hecho gravado excluidas del Art. 8°, letra l)
- 7) En inciso sexto se acotó presunción respecto al contrato de venta.
- 8) Inciso cuarto, eliminó los casos específicos en que un contribuyente podía solicitar nueva tasación. Por lo que cualquier contribuyente puede solicitar nueva tasación del Valor del terreno. Forma de solicitar está establecido por Resolución Ex. SII N° 49 de 26.05.2016

A continuación, colocaremos un ejemplo numérico del cálculo de la base imponible⁵:

Antecedentes

Valor total del contrato	1.000
Valor del terreno	300
Valor de cada cuota	100
Interés o utilidad incluido en cuota	15

Calculo de las deducciones establecidas en el art. 16, letra i) y art. 17 inc. 2°

Art. 17 inc. 2°

Proporción del terreno	30%
Monto a rebajar 30% X Valor cuota =	30
Interés o utilidad	15
Total a rebajar en esta cuota	45

Calculo del IVA correspondiente a esta cuota

Monto de la cuota	100
Menos total a rebajar	45
Base imponible	55
IVA 55 X 19%	10

⁵ Circular 13, del 24.03.2016

Un segundo ejemplo del desarrollo y cálculo de la base imponible se puede encontrar desarrollado en el Anexo 2

Exención de venta de viviendas con subsidio:

- **Letra f) art. 12 decreto ley 825:** *“La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio de vivienda y urbanismo, los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerara también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio de vivienda y urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el imp. al Valor Agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compras posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el imp. al Valor Agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el N.º 11, de la letra E, del art. 12; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.”⁶*

Resumiendo lo dicho en este artículo:

⁶ Modificación introducida por ley 20.899, a contar del 01.01.2016

- Vivienda con subsidio adquirida por “beneficiario de subsidio”, de forma directa o vía leasing no se afecta con IVA.
- Financiada en todo o en una parte.
- Se considera también como “beneficiario de subsidio” a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmuebles para venderlo o entregarlo en leasing a beneficiario de subsidio. Neutralidad.
- En el contrato de adquisición o construcción debe constar que venta o leasing se va a efectuar con beneficiario final de subsidio.
- Si finalmente se vende a un tercero, se aplica IVA en la venta y no se considera la exención de la letra E, del N°11, del art. 12.

Promesas de compraventa

La promesa de compraventa es un contrato preparatorio que obliga a las partes a realizar la compraventa en una fecha futura y deja establecidos los términos de la negociación y las multas o sanciones que se aplicarán si es que una de las dos partes no cumple con lo acordado.

De acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción, la inmobiliaria o empresa constructora responsable del bien raíz deben constatar la promesa o compromiso de compraventa ante notario y garantizarlo mediante póliza de seguro o boleta bancaria.

Requisitos de la promesa de compraventa:

Los requisitos de este precontrato son 4 y están establecidos en el art.1553 del código civil, y corresponden a:

- a) Que la promesa conste por escrito.
- b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.

- c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.
- d) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban

Entrando en materia de reforma tributaria, se establece en las normas transitorias, las excepciones a la regla general:

- 1) No quedarán afectas a IVA las promesas de compraventa de inmuebles que se hayan prometido vender durante el año 2015, cuando se cumplan los siguientes requisitos:
 - La promesa de venta debe celebrarse durante 2015 y constar por escritura pública o instrumento privado protocolizado.
 - La promesa de venta debe cumplir con los requisitos del art. 1554 del CC. Lo que busca esta norma es que todos los elementos del contrato de compraventa que se firmara en el futuro, se encuentren determinados anticipadamente, es decir la descripción del inmueble, precio y el plazo en el cual se debe firmar, de manera que solo falte la entrega de la casa.⁷
 - La promesa de venta debe cumplir con lo señalado en el art. 138 bis de la ley general de urbanismo y construcciones, que obliga al vendedor garantizar los anticipos de precio recibidos con anterioridad a la recepción definitiva de la construcción. Generalmente esta garantía se otorga a través de una póliza de seguro.⁸

⁷ Obligación introducida por la circular 42 del 2015 del SII.

⁸ Obligación introducida por la circular 42 del 2015 del SII.

Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

Gradualidad

- A partir del 1 de enero de 2015, el crédito establecido en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y a contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo Valor no exceda de 4.000 UF.
- A partir del 1 de enero de 2016, dicho crédito se aplicará cuando el Valor no exceda de 3.000 UF.
- A partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el Valor antes señalado no exceda de 2.000 UF.
- Se mantiene en todo caso el tope de 225 UF.

2014	2015	2016	2017
29/09/2014 Publicación de la ley	Firmas de promesas para no quedar grabados	Se incorpora a la Ley de IVA el sector inmobiliario	Crédito art. 21 DL 910 UF 2.000; el caso de viviendas con subsidio el tope aumenta a UF 2.200
	Obtención de permisos de edificación	Ventas de inmuebles con permisos del 2015 exentos.	
	Crédito art. 21 DL 910 UF 4.000	Solicitud de recepción definitiva para quedar exento en futuras ventas	
		Crédito art. 21 DL 910 UF 3.000	

Modificaciones al DL 910 introducidas por la ley N° 20.899.

- 1) Las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido

subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235, del Valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

- 2) El factor de 0.1235 del Valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el Valor del terreno, debe ser aplicado al Valor de venta, pero una vez descontado el Valor de dicho terreno.
- 3) Artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780⁹, el cual indica la exención de arancel aduanero a los cuerpos de bomberos; que corresponden a repuestos, elementos, partes, etc. También se acogerán las importaciones realizadas por un tercero para ellos.
- 4) Se reconoce la existencia de subsidios que permiten adquirir viviendas con un tope de hasta **2.200** unidades de Fomento, ampliando a dicho monto el tope establecido, a partir del año 2017, en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Determinación del crédito fiscal del IVA y crédito especial¹⁰

- 1) La Reforma Tributaria regula el caso en que un inmueble es vendido por una empresa constructora a otro vendedor habitual de inmuebles.
- 2) El artículo 23 N° 6 establece actualmente que no procederá derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del IVA que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del DL N°910.
- 3) A partir del 1 de enero de 2016, se establece que los vendedores habituales de inmuebles que hayan adquirido dichos bienes o contratado la construcción de los mismos, tendrán derecho a crédito fiscal por el 100% del débito fiscal recargado.

⁹ Modificado por la ley 20.899

¹⁰ Aplicación artículo 23, N° 6

A continuación, colocaremos un ejemplo numérico del cálculo del crédito:

Antecedentes	*UF supuesta marzo 25.400- tope UF 225
Vivienda Villa "Santa Gladys" Casa N°8	
Precio neto (sin terreno)	50.000.000.-
Más 19% de IVA	9.500.000.-
Menos crédito especial 65%	<u>(5.715.000.-)*</u>
Art. 21 D.L. N°910	
Precio final sin terreno	53.785.000.-
Valor del terreno	<u>10.000.000.-</u>
Precio final incluido terreno	63.785.000.-

Posterior venta efectuada por la inmobiliaria

Vivienda Villa "Santa Gladys" Casa N°8	
Precio neto (sin terreno)	60.231.250.-
Más 19% IVA	<u>11.443.938.-</u>
Precio final sin terreno	71.675.188.-
Valor del terreno	<u>10.000.000.-</u>
Precio final incluido terreno	81.675.188.-

c) Hechos gravados especiales:

A continuación, procederemos a explicar los hechos gravados especiales indicados en el art. 8 del decreto ley 825 “el Impuesto de este título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios”

Adjudicaciones

La adjudicación no es precisamente un título traslativo de dominio, sino que constituye un título declarativo de dominio de bienes que ya se poseían con anterioridad.

- **Letra c) art. 8 decreto ley 825:** *“Las adjudicaciones de bienes corporales muebles e inmuebles de su giro, realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales. Igual norma se aplicara respecto de las sociedades de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución de la sociedad conyugal.”¹¹*
(suprimido)

Resumiendo lo dicho en este artículo:

- 1) Adjudicaciones de bienes corporales muebles e inmuebles del giro.
- 2) Requisitos:
 - Dichos bienes deben ser propios del giro de la respectiva sociedad o comunidad
 - La adjudicación debe ser originada por la liquidación de sociedad o comunidad
- 3) Adjudicaciones no afectas
 - Liquidaciones de comunidades hereditarias
 - Liquidación de sociedad conyugal.

¹¹ Modificación introducida por la ley nº 20.780, según art. 5º transitorio.

Retiros

- **Inc. 1º, 2º y 3º letra d) art. 8 decreto ley 825:** *“Los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles¹² efectuados por un vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa. Para estos efectos, se consideran retirados para su uso o consumo propio todos los bienes que falten en los inventarios del vendedor o prestador de servicios y cuya salida de la empresa no pudiere justificarse con documentación fehaciente, salvo los casos fortuitos o de fuerza mayor, calificados por el SII, u otros que determine el reglamento”*

Igualmente serán considerados como venta los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles¹³ destinados a rifas y sorteos, aun a título gratuito, y sean o no de su giro, efectuados con fines promocionales o de propaganda por los vendedores afectos a este Impuesto.

Lo establecido en el inc. anterior será aplicable, del mismo modo, a toda entrega o distribución gratuita de bienes corporales muebles e inmuebles que los vendedores efectúen con iguales fines”

Resumiendo lo dicho en este artículo:

- 1) Retiros de Bs. corporales muebles e inmuebles del giro de la empresa.
- 2) Requisitos:
 - Que se retiren bienes corporales muebles e inmuebles del giro propio de la empresa.

¹² Modificación introducida por la ley nº 20.780, según art. 5º transitorio.

¹³ Modificación introducida por la ley nº 20.780, según art. 5º transitorio.

- Que los retiros sean efectuados por el dueño, por los socios, por los directores o por los empleados de la empresa.
- Que el objeto de los retiros sea el uso o consumo personal de tales personas o de sus familias.

3) También se consideran retiros:

- Faltantes de inventario no justificados (Bs. del giro)
- Entrega o distribución gratuita de Bs. con fines promocionales (Bs. del giro)
- Bienes destinados por los vendedores, a rifas t sorteos, aun a título gratuito (Bs. del giro o no del giro)

4) A considerar:

- Estas normas no se aplican a empresas de servicios
- Los imp. que se recarguen por estos retiros no se pueden usar como crédito fiscal por la propia empresa ni por terceros
- La compra de Bs. que con posterioridad se entregan con fines promocionales o rifas, constituyen para la empresa gasto de publicidad y procede el crédito fiscal.

5) No constituyen retiro:

- Traspaso de Bs. del activo realizable al inmovilizado
- Bs. que se destinen al consumo del negocio
- Bs. entregados en calidad de regalías a los trabajadores¹⁴

¹⁴ Letra A, n°3, art. 12 de la ley de IVA.

Leasing

- **Letra l) art. 8 decreto ley 825:** *“Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año.”¹⁵*

Esta disposición no se aplicará a los cuotas de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, en la medida que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado con anterioridad al 1 de enero de 2016; quedando regidos por las disposiciones del decreto ley 825 vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015.

Además, cabe destacar un cambio sustancial ya que esta modificación a la ley suprime las promesas de venta de bienes corporales inmuebles como hecho gravado especial.

Con respecto a los contratos de arrendamiento con opción de compra sobre bienes inmuebles amoblados o con instalaciones celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016, se aplican las normas vigentes con anterioridad a esa fecha, por tanto se mantienen afectas, no deducen los intereses y utilizan regla de descuento del artículo 17 (11% de avalúo fiscal)

Resumiendo lo dicho:

- 1) Contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre inmuebles.
- 2) Requisitos:
 - Realizados por un vendedor

¹⁵ Modificación introducida por ley 20.899, rige a contar del 01.01.2016.

- Estén o no estén amoblados
- 3) Se presume habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato, transcurra un plazo igual o inferior a un año.
 - 4) Presunción legal, por lo que admite prueba en contrario.

Forma de cálculo para determinar el Impuesto¹⁶:

- 1) Se considerará para la base imponible el Valor de cada cuota incluida en el contrato menos la parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación,
 - 2) El contribuyente debe presentar las tablas de desarrollo que muestren en forma clara, entre otros antecedentes, el monto de la cuota y el interés o utilidad correspondiente a cada una,
 - 3) El SII podrá tasar de acuerdo al Art. 64 del CT. cuando el monto de dicha utilidad o interés sea notoriamente superior al Valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza
 - 4) Cuando la rebaja de la base imponible genere que no haya Impuesto a pagar, no cambia la naturaleza gravada de la operación.
- **N.º 11, Letra e), art. 12 decreto ley 825:** *“El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del art. 8 y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado Impuesto al Valor Agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta.”¹⁷*

¹⁶ Según letra i), art. 16 decreto ley 825

¹⁷ Modificación introducida el ley 20.899, a contar del 01.01.2016

Exención al Imp. Al Valor Agregado:

- Contratos de leasing, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido al contrato de arriendo, no se haya recargado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.
- Esto tiene especial relevancia en los contratos de leaseback.
- Se pretende equiparar tratamiento respecto de adquisición directa de un inmueble a un vendedor no habitual.
- Deberá proporcionalizar
- La aplicación de esta exención, que ella no procede cuando en la operación en virtud de la cual se adquirió el inmueble objeto del contrato no se soportó IVA, debido a que producto de alguna de las rebajas a la base imponible establecidas en el D.L. N° 825 (Art. 16, letra g), Art. 17)

Activo fijo

Para los inmuebles pertenecientes al activo fijo de la empresa tenemos disposiciones especiales las cuales se indican en el siguiente art.

- **Letra m) art. 8 decreto ley 825:** *“La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, no se considerara, para los efectos del presente artículo la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado de le empresa, efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o termino de construcción, según proceda, siempre que dicha venta haya sido efectuada por o a un

contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 ter de la ley sobre Impuesto a la renta, a la fecha de dicha venta.”¹⁸

Resumiendo lo dicho:

Queda afecto a IVA:

- La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa,
- Siempre que, se haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.

No queda afecto a IVA (requisitos copulativos):

- La venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa,
- Efectuada después de transcurrido un plazo de 36 meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o término de construcción, según proceda,
- Que la venta sea efectuada por o a un contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 ter de la ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de dicha venta.

A continuación presentamos un ejemplo numérico:

Antecedentes

Fecha de venta Agosto 2016
Giro enajenante : Exportador.

Bien del activo fijo

La sociedad hizo uso del crédito fiscal al momento de la adquisición (28.11.2011).

Precio de venta del bienes muebles (muebles de oficina)	11.500.000
Precio de venta de bien inmueble (terreno y oficinas)	89.500.000
Valor del terreno reajustado	72.500.000
Avalúo Fiscal	35.700.000

¹⁸ Modificación según art. 5º transitorio, ley 20.780, rige a contar del 01-01-2016

Base imponible IVA= (Valor de venta bienes muebles) + (Valor venta bienes inmuebles - Valor de terreno)

1) Precio de venta del bien	101.000.000
Valor a descontar del precio de venta por concepto de terreno:	72.500.000
<hr/>	
Valor de venta descontado el Valor del terreno	28.500.000

Determinación de la base imponible

Valor de venta descontado el Valor del terreno (1)	28.500.000
Base Imponible de IVA	28.500.000
<hr/>	
IVA a pagar 19% sobre B.I.	5.415.000

Si para los mismos antecedentes, cambiamos la fecha de adquisición al 28.01.2015; el cálculo es el siguiente:

1) Precio de venta del bien	101.000.000
Valor a descontar del precio de venta por concepto de terreno:	71.400.000
<hr/>	
Valor de venta descontado el Valor del terreno	29.600.000

Determinación de la base imponible

Valor de venta descontado el Valor del terreno (1)	29.600.000
Base Imponible de IVA	29.600.000
<hr/>	
IVA a pagar 19% sobre B.I.	5.624.000

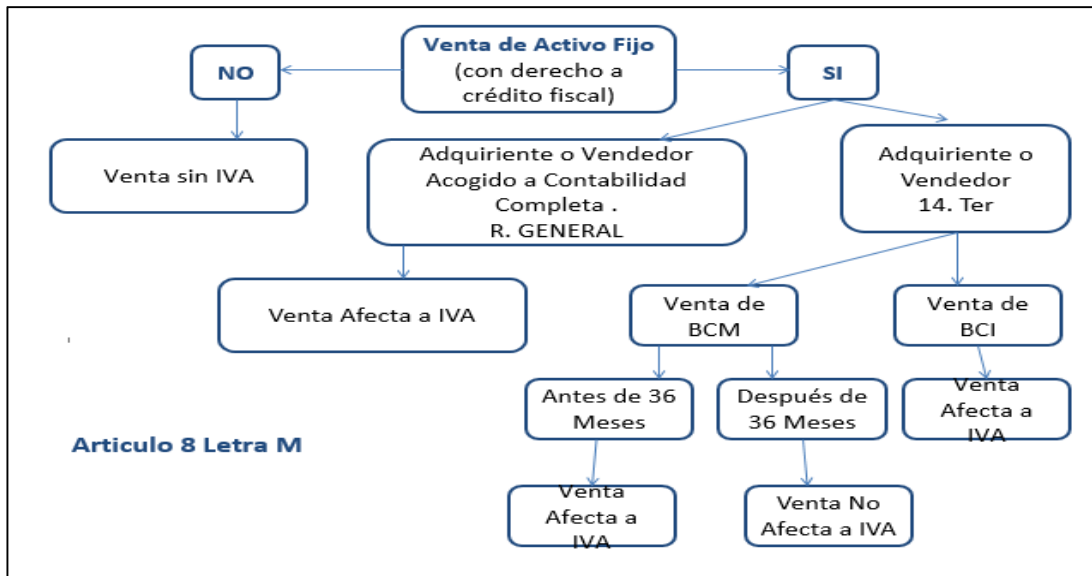
Ahora bien, manteniendo los antecedentes de la venta pero cambiando la fecha de adquisición al 28.01.2012 y el adquirente es una Soc. 14 ter; el cálculo sería el siguiente:

1) Precio de venta del bien	101.000.000
Valor a descontar del precio de venta por concepto de terreno:	72.500.000
<hr/>	
Valor de venta descontado el Valor del terreno	28.500.000

Determinación de la base imponible

Valor de venta descontado el Valor del terreno (1)	28.500.000
Base Imponible de IVA	17.000.000
<hr/>	
IVA a pagar 19% sobre B.I.	3.230.000

Al ser la venta a una Soc. 14 ter, los bienes muebles no quedan afectos a IVA



Permutas

Según lo indicado en los inc. 1° y 3° del art. 18 decreto ley 825, en los casos de permutas o de otras convenciones por las cuales las partes se obligan a transferirse recíprocamente el dominio de bienes corporales muebles o inmuebles.

Determinación de la base imponible de las permutas:

- Se incorporó el concepto de bienes inmuebles
- De esta manera, también las permutas u otras convenciones por las cuales las partes se obligan a transferirse recíprocamente el dominio de bienes corporales inmuebles, serán gravadas con IVA en la medida que **las partes sean consideradas vendedoras de aquellos bienes o prestadores de servicio según corresponda.**
- Se aplicará según corresponda, forma de determinación de base según letra g) del artículo 16 y en el inciso segundo y siguiente del artículo 17.

Igual tratamiento se aplicará en los casos de ventas de bienes corporales muebles o inmuebles que se paguen con servicios.

d) Conclusión:

Ante la información planteada y los ejercicios desarrollados podemos concluir que la compra de bienes raíces usados posee notorias ventajas frente a la compra de bienes raíces nuevos.

Podemos destacar que en ambos casos (Bs. Nuevos y Usados) en su base imponible se debe descontar el terreno; podemos ver que en el caso de los Bs. Raíces nuevos éstos en la actualidad se verán gravados, en la mayoría de los casos, tanto por la empresa constructora y con posterioridad por la inmobiliaria, pasando al consumidor un mayor Valor de Impuesto al Valor Agregado.

Por esta razón una de las ventajas más notorias, es la determinación de la base imponible sobre la cual se debe calcular el Impuesto, ya que los bienes raíces usados poseen el descuento del costo del bien reajustado como descuento adicional, de esta forma la base es mucho menor.

e) Bibliografía

• Leyes

CHILE. Ministerio de Hacienda. 1974. Decreto Ley N° 825. Ley sobre Impuesto a las ventas y servicios. Noviembre 1976.

CHILE. Ministerio de Hacienda. 2014. Ley 20.780. Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario. Septiembre 2014.

CHILE. Ministerio de Hacienda. 2016. Ley 20.899. Sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias. Febrero 2016.

• Circular

CHILE. Servicio de Impuesto Internos. Julio 2016. Circular 42.

• Oficios

Oficio N° 2309, de 19.08.2016.Subdirección Normativa Dpto. de Imp. Indirectos

Oficio N° 3220, de 02.12.2016.Subdirección Normativa Dpto. de Imp. Indirectos

Oficio N° 3312, de 16.12.2016.Subdirección Normativa Dpto. de Imp. Indirectos

Oficio N° 3419, de 29.12.2016.Subdirección Normativa Dpto. de Imp. Indirectos

• Páginas WEB

SERVICIOS DE IMPUESTO INTERNOS. Diccionario Básico Tributario Contable. http://www.SII.cl/diccionario_tributario/dicc_b.htm. [Consulta: 15 de Enero 2016].

PABLO PALMA. Clasificación de los Bienes I parte. [en línea].<http://www.derecho-chile.cl/clasificacion-de-los-bienes/> [Consulta: 18 de Noviembre 2016]

SERVICIOS DE IMPUESTO INTERNOS .IVA en materia Inmobiliaria. [en línea].<http://reformatributaria.gob.cl/iva-en-materia-inmobiliaria/>. [Consulta: 25 de Enero 2017]

• Publicaciones revista Tributaria

Revista de estudios tributarios “CET N° 10/2014”

Revista de estudios tributarios “CET N° 7/2012”

1. Anexos

a) **Anexo 1: Venta de bienes raíces Usados.**

Antecedentes:

Fecha de venta	Mayo 2016
Bien Raíz:	
Precio de venta del bien	352.500.000
Costo histórico 21-01-2011	230.831.318
C. Monetaria abril 2016	47.306.135
Valor de adq., del bien raíz reajustado a la venta	278.137.453
<u>Terreno</u>	
Valor estimado del terreno	310.000.000
Valor comercial del terreno	303.500.000

Antecedente adicional

INE
<u>278.412.065</u>
<u>-274.612</u>

The screenshot shows a web-based calculation interface. On the left, under 'Período de Cálculo', the start date is set to 'Enero 2011' and the end date to 'Marzo 2016'. The 'Valor a Ajustar' field contains '230831318'. A 'Calcular' button is present. On the right, under 'Variación del periodo', it displays '01 Enero 2011 al 31 Marzo 2016' and '63 meses'. The main result is '20,6 %' in large blue font, with 'Valor ajustado : 278.412.065' below it. A small note at the bottom states: 'Nota: Internamente se realizan los cálculos con 12 decimales y las variaciones resultantes corresponden a las series empalmadas para fines de reajustabilidad.' An 'Imprimir' button is located at the bottom right.

Base imponible IVA= (Valor de venta – terreno) – (Valor de adquisición reajustado – terreno)

1) Precio de venta del bien	352.500.000
-----------------------------	-------------

Valor a descontar del precio de venta de terreno

Valor estimado del terreno	310.000.000
Valor comercial del Terreno	303.500.000

Se considera como rebaja el Valor comercial del terreno, que es el máximo Valor a deducir como Valor de terreno, según el inciso segundo de la nueva letra g) del artículo 16 del D.L N° 825.

Por tanto el Valor de venta menos el Valor del terreno:

352.500.000
303.500.000
49.000.000

2) Determinar la proporción que representa el Valor rebajado como Valor del terreno, en el precio de venta:

Valor comercial del Terreno	303.500.000	86.10%
Precio de venta del bien	352.500.000	

- Aplicar el porcentaje determinado en el punto 2) al Valor de adquisición, para determinar el Valor del terreno a deducir.

Valor de adq., del bien raíz $278.137.453 \times 86.10\% = 239.476.347$

- Determinar el Valor de adquisición, menos el Valor del terreno a descontar

Valor de adq., del bien raíz reajustado a la venta	278.137.453
Valor del terreno (3)	- 239.476.347
	38.661.106

- Determinar la base imponible de IVA:

Valor de venta descontado el Valor del terreno (1)	49.000.000
Menos, Valor de adq. descontado el Valor del terreno (4)	- 38.661.106
Base Imponible de IVA	10.338.894
IVA a pagar 19% sobre B.I.	1.964.390

b) Anexo 2: Venta de bienes raíces nuevos

Desarrollo según art. 16 letra i) y art. 17 inc. 2º

Antecedentes:

La empresa inmobiliaria xxxxxx vende a la Sociedad yyyyyyy un bien inmueble bajo la modalidad Leasing; Los detalles del préstamo son los siguientes:

De acuerdo a lo señalado en el contrato de leasing, el Valor del terreno asciende a 1.200 al día del Contrato.

Detalles básicos del préstamo:

Fecha otorgamiento	01.01.2016	En uf
Monto solicitado	100.682.000,00	4.257,0
Valor del cambio	26.000,00	26.000,0
Monto en financiado	4.257,00	
Costo	4.257,00	
Valor cuota	101,94	
Total cuotas en	4.893,07	
Intereses del financiamiento	635,64	
Fecha termino	01.12.2019	
N.º mensualidades	48	
Tipo de moneda	UF	
Tasa de interés	0,00583	
Valor total del contrato	4.893,07	

La Tabla de desarrollo queda de la siguiente manera:

N.º cuota	Capital	Interés	Cuota	Amortización	Mes/Año
1 de 48	4.257,00	24,82	101,94	77,12	01.01.2016
2 de 48	4.179,88	24,37	101,94	77,57	01.02.2016
3 de 48	4.102,31	23,92	101,94	78,02	01.03.2016
4 de 48	4.024,29	23,46	101,94	78,48	01.04.2016
5 de 48	3.945,81	23,00	101,94	78,93	01.05.2016
6 de 48	3.866,87	22,54	101,94	79,40	01.06.2016
7 de 48	3.787,48	22,08	101,94	79,86	01.07.2016
8 de 48	3.707,62	21,62	101,94	80,32	01.08.2016
9 de 48	3.627,30	21,15	101,94	80,79	01.09.2016
10 de 48	3.546,51	20,68	101,94	81,26	01.10.2016
11 de 48	3.465,24	20,20	101,94	81,74	01.11.2016
12 de 48	3.383,51	19,73	101,94	82,21	01.12.2016
13 de 48	3.301,29	19,25	101,94	82,69	01.01.2017
14 de 48	3.218,60	18,76	101,94	83,17	01.02.2017
15 de 48	3.135,43	18,28	101,94	83,66	01.03.2017
16 de 48	3.051,77	17,79	101,94	84,15	01.04.2017
17 de 48	2.967,62	17,30	101,94	84,64	01.05.2017
18 de 48	2.882,98	16,81	101,94	85,13	01.06.2017
19 de 48	2.797,85	16,31	101,94	85,63	01.07.2017
20 de 48	2.712,22	15,81	101,94	86,13	01.08.2017
21 de 48	2.626,10	15,31	101,94	86,63	01.09.2017

22 de 48	2.539,47	14,81	101,94	87,13	01.10.2017
23 de 48	2.452,33	14,30	101,94	87,64	01.11.2017
24 de 48	2.364,69	13,79	101,94	88,15	01.12.2017
25 de 48	2.276,54	13,27	101,94	88,67	01.01.2018
26 de 48	2.187,87	12,76	101,94	89,18	01.02.2018
27 de 48	2.098,69	12,24	101,94	89,70	01.03.2018
28 de 48	2.008,98	11,71	101,94	90,23	01.04.2018
29 de 48	1.918,76	11,19	101,94	90,75	01.05.2018
30 de 48	1.828,01	10,66	101,94	91,28	01.06.2018
31 de 48	1.736,72	10,13	101,94	91,81	01.07.2018
32 de 48	1.644,91	9,59	101,94	92,35	01.08.2018
33 de 48	1.552,56	9,05	101,94	92,89	01.09.2018
34 de 48	1.459,67	8,51	101,94	93,43	01.10.2018
35 de 48	1.366,24	7,97	101,94	93,97	01.11.2018
36 de 48	1.272,27	7,42	101,94	94,52	01.12.2018
37 de 48	1.177,75	6,87	101,94	95,07	01.01.2019
38 de 48	1.082,68	6,31	101,94	95,63	01.02.2019
39 de 48	987,05	5,75	101,94	96,18	01.03.2019
40 de 48	890,86	5,19	101,94	96,75	01.04.2019
41 de 48	794,12	4,63	101,94	97,31	01.05.2019
42 de 48	696,81	4,06	101,94	97,88	01.06.2019
43 de 48	598,93	3,49	101,94	98,45	01.07.2019
44 de 48	500,49	2,92	101,94	99,02	01.08.2019
45 de 48	401,46	2,34	101,94	99,60	01.09.2019
46 de 48	301,87	1,76	101,94	100,18	01.10.2019
47 de 48	201,69	1,18	101,94	100,76	01.11.2019
48 de 48	100,92	0,59	101,94	101,35	01.12.2019
Totales		635,64	4.893,07	4.257	

Determinar el porcentaje de terreno incluido en el contrato

Valor Total del Contrato	4.893,07
Valor Asignado al Terreno	1.200
% de terreno en el Valor	24,5244705166815

Calculo base imponible mes 1 (cuota nº 1)

Valor UF	26.500,15
Monto a rebajar por terreno	662.503,75
Monto a Rebajar Por interés	657.688,94
Total Rebaja	1.320.192,69
Monto cuota	2.701.399
Menos Rebaja	-
Base Imponible	1.381.206
IVA	262.429
A pagar	2.963.828

Nota: Total a pagar es el IVA más el monto de la cuota.

Calculo base imponible mes 2 (cuota nº 2)

Valor UF		26.700,20
Monto a rebajar por terreno		667.505,00
Monto a Rebajar Por interés		650.649,07
Total Rebaja		1.318.154,07
Monto cuota		2.721.792
Menos Rebaja	-	1.318.154
Base Imponible		1.403.638
IVA		266.691
A pagar		2.988.483